Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

N°03 - 2020

3ème trimestre 2020 | Valable du 1er Octobre au 31 Décembre 2020

Bulletin d'information

S.C.P.I ÉPARGNE PIERRE

PROFIL DE LA SCPI

	31/12/2018	31/12/2019
CAPITALISATION	521 M€	1 002 M€
ENDETTEMENT	36 M€	35 M€
Taux effectif	6,91%	3,57%
Taux maximum autorisé	20%	20%
NOMBRE D'ASSOCIÉS	9 010	17 145
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ	5,97%	5,85%
TAUX DE RENDEMENT INTERNE À 5 ANS	4,71%	4,81%
NOMBRE D'IMMEUBLES	129	173
NOMBRE DE BAUX	226	414
VALEUR VÉNALE*	177,66 €	175,91 €
VALEUR DE RÉALISATION*	176,37 €	180,10 €
VALEUR DE RECONSTITUTION*	212,17 €	219,04 €
PRIX DE SOUSCRIPTION*	205 €	205 €
PRIX DE RETRAIT*	184,50 €	184,50 €

** par part*
Les valeurs 2019 ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 1er Juillet 2020

INDICATEURS DU TRIMESTRE

NOMBRE D'ASSOCIÉS**	22 010
ACOMPTE DISTRIBUÉ*	2,70 €
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**	95,93%
MONTANT DES ACQUISITIONS**	104 M€
LOYERS ENCAISSÉS**	17 M€
COLLECTE NETTE**	70 M€

** Par part ** Au 30/09/2020*

DISTINCTIONS

Chers associés,

L'acompte trimestriel revient à 2,70 € par part, un montant en ligne avec l'acompte que nous visions avant la Covid. En effet le taux de recouvrement des loyers a retrouvé ses niveaux habituels grâce aux accords trouvés au cas par cas avec les locataires au 2ème trimestre. L'impact des annulations de loyers octroyées s'élève à 2,74% des revenus annuels ; les reports quant à eux représentent 1,67%. La baisse de 11% de l'acompte au 2ème trimestre, actée par prudence, permet donc d'absorber la quasi-totalité de l'impact sur les revenus annuels. Ajoutons enfin que les accords signés ont été attachés à des contreparties en matière d'allongement des engagements locatifs. **Nous réhaussons donc notre prévision de rendement 2020, qui devrait s'établir entre 5,30% et 5,50%** (pour rappel en mai dernier nous annoncions une fourchette entre 5,00% et 5,40%).

Avec une durée ferme moyenne résiduelle des baux de 5,10 années sur l'ensemble du portefeuille, et de près de 6,30 ans pour les 40 locataires les plus importants (45% des revenus) Épargne Pierre dispose d'une visibilité importante sur ses revenus locatifs. Et rappelons que 84% de nos locataires sont des grands utilisateurs, publics ou privés, ce qui réduit le risque de défaillance. Au 30 septembre les liquidations affectant les locataires représentaient 0,34% du loyer annuel ; dont 75% ont été d'ores et déjà repris par de nouvelles enseignes, ou sont en cours de reprise. Certaines entreprises ont été placées en procédure de sauvegarde et poursuivent leurs activités. Il s'agit pour Epargne Pierre des enseignes Celio et Devianne. Ces enseignes représentent moins de 1% du loyer annuel 2020. Ces entreprises, dans le cadre de la procédure de sauvegarde, payent normalement leurs loyers. La qualité des emplacements, le niveau de loyer et les raisons pour lesquelles ces entreprises se sont mises sous procédure de sauvegarde nous laissent raisonnablement optimistes sur la pérennité de ces enseignes sur ces sites. Enfin, dans le contexte actuel, nous avons identifié quatre résiliations qui peuvent être liées à la Covid-19 dont Air France (1 000 m²) à la recherche d'économies, et Continental (1 500 m²) exposé au secteur automobile. Le loyer des résiliations représente 0,69% du loyer annuel. Cependant l'impact de celles-ci sera quasiment nul en 2020 puisque les dates de départ effectives sont comprises entre Octobre 2020 et Janvier 2021.

Le plan d'investissement 2020 est déjà bouclé à hauteur de 500 M€. Le taux de rendement moyen net des immeubles (hors immeubles en cours de construction) avoisine 6,20%. Nous avons, depuis le début de l'année, priorisé les actifs immobiliers loués à des locataires qui se sont engagés sur des périodes fermes de location assurant la pérennité des revenus. Bien évidemment, les autres critères d'investissement, qualité de l'emplacement et de l'immeuble, respect de l'environnement, ont été maintenus. Les acquisitions réalisées ce trimestre en sont la parfaite illustration. En signant des opérations d'externalisation d'actifs avec Pierre Fabre, Prosol (Grand Frais), ou Buffalo Grill, elles permettent de sécuriser les revenus locatifs sur 9 à 12 ans. **Le tout en restant à un niveau d'endettement restreint, qui devrait s'établir aux alentours de 10% de la capitalisation à la fin de l'année.**

Motif de satisfaction par la confiance que cela témoigne, Épargne Pierre s'est placée 3ème en termes de collecte au premier semestre et les retraits ont représenté seulement 1,2% de la collecte. Cette situation nous permet de nous projeter vers l'avenir tout en restant vigilants, car nous ne saurions oublier que de grandes incertitudes demeurent. Cette période pourrait toutefois être propice pour saisir d'éventuelles opportunités, ou étudier des pistes de diversification des actifs. Ou encore pour mener à bien le travail de fond pour prétendre au label Investissement Socialement Responsable dédié à l'immobilier, nouvellement publié par l'Etat. Un sujet clé, dont j'aurai l'occasion de vous parler plus en détail très bientôt.

JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE
Président de ATLAND VOISIN

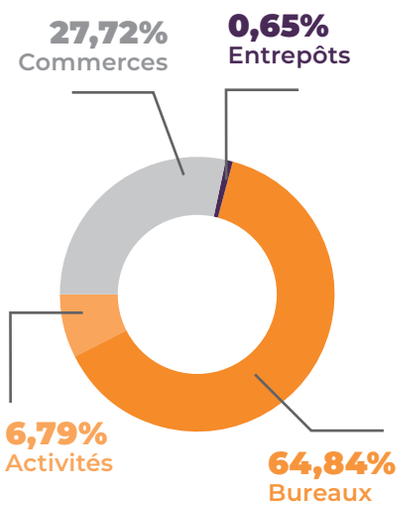
à la une

- **Etude télétravail :** rendez-vous sur notre site, rubrique Actualités, pour découvrir le quatrième épisode de notre série sur le télétravail et les bureaux, basé sur le sondage réalisé avec l'institut Opinionway
- **Publications à venir sur notre site :** notre vision des commerces

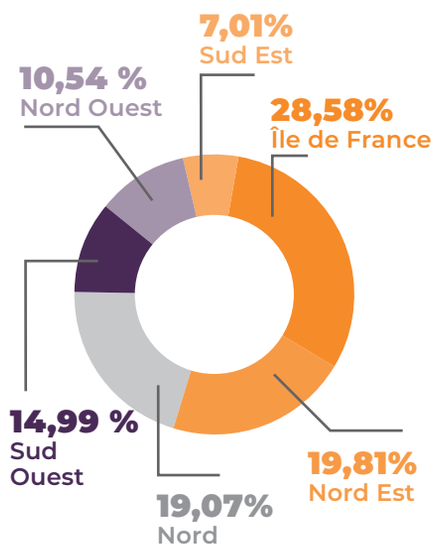
Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

PROFIL DU PATRIMOINE AU 30/09/2020

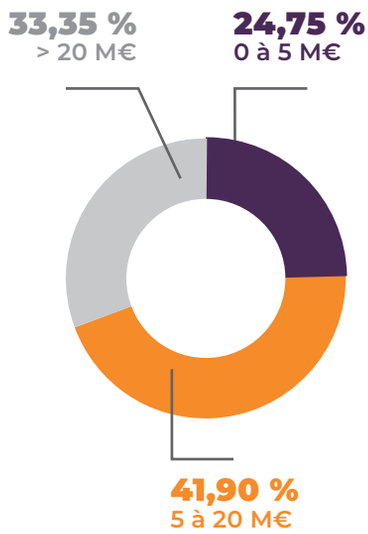
RÉPARTITION SECTORIELLE
(en % des valeurs vénales)



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(en % des valeurs vénales)

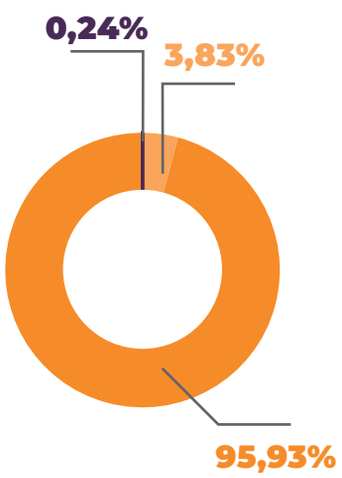


RÉPARTITION PAR MONTANT UNITAIRE
(en % des valeurs vénales)



ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



- TOF*
- Locaux loués sous franchise de loyer
- Locaux disponibles à la location
- Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente

** Le taux d'occupation financier est le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.*

MOUVEMENTS LOCATIFS	Locataire	Date effet	Surface	Typologie
ENTRÉES *(5 plus importantes en loyer)*				
LESQUIN (59) RUE DU PIC AU VENT/ALLEE DE L'INNOVATION	CONSTRUCTYS	01/07/2020	336 m²	Bureaux
LESQUIN (59) - CRT LESQUIN 440 RUE DE HAIE PLOUVIER	IMPACT & STRATEGIE	01/07/2020	333 m²	Activités
GUYANCOURT (78) 38 BOULEVARD PAUL CEZANE	EXOD GAMES	01/08/2020	404 m²	Bureaux
MONTPELLIER (34) 128 AVENUE DE FES	PREMAVALS	01/09/2020	308 m²	Bureaux
COULOMMIERS (77) 50 RUE DE L'ORGEVAL	LITERIE COU-LOMMIERS	15/09/2020	278 m²	Commerce
TOTAL	5		1 659 m²	
	Locaux disponibles	**Date de libération**	**Surface**	**Typologie**
LOCAUX DEVENUS DISPONIBLES SUR CE TRIMESTRE				
SACLAY (91) 4 RUE RENE RAZEL	1	30/06/2020	343 m²	Bureaux
VILLENEUVE D'ASCQ (59) 119 BD DE VALMY	1	30/06/2020	320 m²	Bureaux
TOURS (37) 261-269 AVENUE A. MAGINOT	1	31/07/2020	1 000 m²	Commerce
LE MANS (72) 11-13 RUE ROGER DE LA FRESNAYE	1	31/07/2020	962 m²	Commerce
MONTPELLIER (34) 128 AVENUE DE FES	1	07/09/2020	227 m²	Bureaux
NANCY (54) 96 BLD D'AUSTRASIE/ RUE DES 5 PIQUETS	1	24/09/2020	2 232 m²	Bureaux
TOTAL	6		5 084 m²	

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

INDICATEURS FINANCIERS 2019

DVM[1]
5,85%

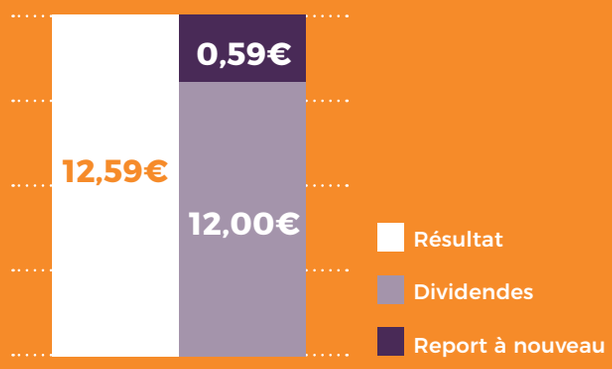
TRI sur 5 ans [3]
4,81 %

VPM [2]
0%

Report à nouveau
25 jours
de distribution

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

DISTRIBUTION GLOBALE



DIVIDENDES 2020

Période	Payé le	Montant	Rappel 2019
1er trimestre	22/04/2020	2,70€	2,70€
2ème trimestre	20/07/2020	2,40€	2,70€
3ème trimestre	19/10/2020	2,70€	2,70€
4ème trimestre	Janvier 2021	-	3,90 €
Total			**12,00 €**

(1) DVM : rapport entre le dividende versé au titre de l'année n (pour une part en pleine jouissance) et le prix moyen de la part au titre de l'année n (soit 205 € en 2019). (2) VPM : division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1. Le prix de part acquéreur moyen de l'année est égal à la moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges. (3) TRI : Taux de rendement interne annualisé sur une période donnée (le plus souvent 5 ans, 10 ans, 15 ans, ou 20 ans). Avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, et à la sortie le prix d'exécution (SCPI à capital fixe) ou la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année écoulée, et sur toute la période concernée les revenus distribués avant prélèvement libératoire. Le TRI est un indicateur qui renseigne sur la performance globale d'une SCPI : il prend en compte le rendement annuel (les revenus distribués rapportés au montant de la part) et la plus-value en capital (ou la moins value) réalisée au moment de la revente des parts.

ACQUISITIONS / CESSIONS DU TRIMESTRE

	ACQUISITIONS				
	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition AEM (acte en main)	Quote-part détenue
MULHOUSE(68) 20 RUE CHEMNITZ	Multilocataire dont Adecco, Accenture, Numéricable	Bureaux/Activités	3 970 m²	3 031 225 €*	50%
TOULOUSE (31) 3 AVENUE HUBERT CURIEN	Pierre Fabre	Bureaux	43 727 m²	64 360 530 € *	90%
RENNES (35) 7 AVENUE CHARLES TILLON	Deloitte, In Extenso, Société Générale, SIB	Bureaux	2 943 m²	3 507 840 €*	50%
CHAPONNAY (69) 375 RUE JULIETTE RECAMIER	Grand Frais	Bureaux	11 239 m²	13 492 715 €*	80%
PORTEFEUILLE	Buffalo Grill	Commerce	7 740 m²	19 701 000 €*	90%
TOTAL DES ACQUISITIONS	18		69 916 m²	104 093 310 €	
	CESSIONS				
	AUCUNE CESSION AU 3ème TRIMESTRE				

** Le prix indiqué est celui de la quote part détenue par Epargne Pierre*

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE SORTIE

// PRÉSENTATION

Épargne Pierre est une SCPI à capital variable. Immatriculée le 18 juillet 2013 elle a pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié, sur le plan géographique et locatif. Elle investit dans des actifs d'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, activités...) et pourra à titre exceptionnel investir en immobilier résidentiel. Les acquisitions sont localisées en France métropolitaine, ainsi que dans l'Union Européenne, sur opportunité. Les immeubles sont acquis avec des locataires en place générant des revenus potentiels immédiats.
La SCPI pourra aussi procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement.

// AUGMENTATION DE CAPITAL

Note d'information visée par l'AMF n° 13-24 du 14/08/2013)
L'offre au public est destinée à porter le capital social statutaire de 1 000 000 000 € au capital social statutaire de 2 000 000 000 € (AG du 08/07/2020).

DATE D'OUVERTURE	26 août 2013
CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE MAXIMUM	Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 2 000 000 000 €
PRIX DE SOUSCRIPTION	Le prix de souscription est passé de 200 à 205 € au 1er novembre 2015 se décomposant comme suit : • Valeur nominale 160,00 € • Prime d'émission 45,00 € (dont commission de souscription)
COMMISSION DE SOUSCRIPTION	24,60 € TTC (soit 12 % TTC)
MINIMUM DE SOUSCRIPTION	10 parts lors de la 1ère souscription Aucun minimum pour les souscriptions suivantes
JOUISSANCE DES PARTS	Au 1er jour du 6ème mois suivant le mois de réception de la souscription et de la réception des fonds Exemples : • Parts souscrites et réglées en juillet 2020 : jouissance à compter du 1er janvier 2021. • Parts souscrites à crédit en juillet 2020 et fonds issus du crédit versés en octobre 2020 : jouissance à compter du 1er avril 2021
PRIX DE RETRAIT	184,50€ par part

// CONDITIONS DE SORTIE

Tout porteur de parts qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la SCPI dispose de deux moyens. :
- Le retrait demandé à la Société de Gestion dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital, correspondant au remboursement de ses parts ;
- La cession réalisée avec ou sans intervention de la Société de Gestion.

La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait.
La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

1. Retrait :
Tout associé a le droit de se retirer de la SCPI partiellement ou en totalité conformément à la clause de variabilité du capital dans les limites de variabilité fixée par les statuts. Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre des demandes de retrait. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité. Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre des demandes de retrait ou des demandes non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.
Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé selon les conditions suivantes
- Si les demandes de souscription existent pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription hors taxe. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.
- Si le retrait n'est pas compensé et si la SCPI dispose d'un fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni à un prix inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marches Financiers.

La Société de Gestion calcule le montant de la plus value imposable éventuellement réalisée et en acquitte l'impôt directement à l'administration fiscale. Cet impôt est déduit de la somme revenant au cédant.

2. Cession de parts sans intervention de la société de gestion
Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la Société de Gestion. Dans ce cas, le prix est librement débattu entre les parties. Le versement des fonds intervient directement entre les associés. Il convient de signifier la cession à la Société de Gestion.
Frais : forfait de 120 € TTC (pour une TVA à 20 % depuis le 01.01.2014) par bénéficiaire. Le cédant règle directement les droits d'enregistrement (taux à date de publication de 5 %), ainsi que l'impôt sur les plus values éventuellement dégagées à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Il doit justifier de ce paiement à la Société de Gestion.

Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation	Collecte nette	Cessions de parts	Volume de retraits	Retraits de parts
Au 30/09/2019	4 155 551	664 888 160 €	851 887 955 €	118 999 630 €	0	220 662 €	1196
Au 31/12/2019	4 888 355	782 136 800 €	1 002 112 775 €	150 224 820 €	0	369 553 €	2003
Au 31/03/2020	5 562 385	889 981 600 €	1 140 288 925 €	138 176 150 €	0	442 431 €	2398
Au 30/06/2020	5 947 154	951 544 640 €	1 219 166 570 €	78 877 570 €	0	1 028 722 €	5576
Au 30/09/2020	6 288 732	1 006 197 120 €	1 289 190 060 €	70 023 490 €	0	1 248 696 €	6 768
					Parts en attente de cession au 30/09/2020 : **0**		

FISCALITÉ (personnes physiques résidant en France)

// REVENUS FONCIERS Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 % depuis le 1er janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue.
Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels.

// REVENUS FINANCIERS Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont, depuis le 1er janvier 2018, soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % auquel il faut ajouter 17,2 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 30 %. Les contribuables qui y ont intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

// PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE PARTS SOCIALES DE LA SCPI Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour une durée de détention et une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux.
D'autre part, l'article 70 de la 3ème Loi de Finances rectificative pour 2012 a instauré une taxe additionnelle, comprise entre 2 % et 6 % de la plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € après prise en compte de l'abattement pour la durée de détention.

ATLAND VOISIN, VOTRE SCPI, ET VOUS

// PIERRE NUMÉRIQUE : PENSEZ A LA DÉMATERIALISATION DES COMMUNICATIONS ET DES VOTES ATLAND VOISIN fait passer la pierre papier dans l'ère de la pierre numérique. Ce travail vise à renforcer la qualité de service et à réduire l'empreinte de nos communications. Concrètement, les associés des SCPI gérées par ATLAND VOISIN peuvent recevoir toutes les communications de façon dématérialisée : bordereaux de revenus, bordereaux fiscaux, et convocations aux AG. Pour cela, il suffit d'en faire la demande à notre service Relations Clients.
// DOSSIER CLIENT : EN CAS DE CHANGEMENT de votre situation professionnelle, fiscale, patrimoniale ou matrimoniale, nous vous invitons à nous le signaler. De plus en cas de modification de votre adresse ou de votre compte bancaire, votre demande doit être accompagnée du justificatif correspondant (justificatif de domicile de moins de trois mois, RIB). Votre espace client en ligne facilitera cette demande, via l'onglet « Mon Compte ».
// VERSEMENTS : ÉCHÉANCIER 2020 En 2020 les versements d'acomptes de revenus interviendront en avril, juillet, et octobre, entre le 18 et le 25 du mois.

SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Téléphone	03 80 59 90 91
E-mail	contact@atland-voisin.com
Site internet	www.atland-voisin.com
Courrier	15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX
RCS	DIJON 310 057 625
AGRÉMENT AMF	N° GP-14000026

ATLAND VOISIN

CHIFFRES CLÉS

3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 1,58 Milliards € (1.581.517.845 €)

2 OCPI Professionnels pour un total d'actifs sous gestion de 431 millions €.